

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Sijthoffstraat 51

2332 PZ Leiden





Sijthoffstraat 51
2332 PZ Leiden

Inleiding

Op rustige locatie , in de kindvriendelijke wijk "De Bockhorst" met uitzicht op het park "de Kweeklust" gelegen ruime 4-kamer maisonnette met groot terras. Op steenworpafstand bevinden speelaccommodaties voor kinderen en een kinderboerderij. Het gezellige centrum en Centraal Station van Leiden zijn op fietsafstand. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de uitvalswegen.



Begane grond

Entree met meterkast en trapopgang naar eerste verdieping.



1e etage

Overloop. Lichte ruime woonkamer met schuifpui naar groot zonnig terras. Half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Bij de woonkamer is de zijkamer bijgetrokken, die toegang biedt naar de tussenhal met trap naar 2e verdieping. Modern toilet met fonteintje. Vaste kast onder de trap.



2e etage

Ruime overloop met bergruimte en toegang tot 2 bergvlierungen (waarvan één met vlizotrap). Moderne badkamer met ligbad, separate douchecabine en wastafel in meubel. Wasruimte met aansluiting wasmachine, opstelling c.v.-combiketel (2017) en mechanische ventilatie unit. 2 slaapkamers aan de voorzijde en een 3e slaapkamer aan de achterzijde.



Bijzonderheden

Aan de voorzijde bevindt zich een stenen berging.

De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glasisolatie (m.u.v. het entree op de begane grond).

De bijdrage V.v.E bedraagt € 56,-- per maand.

De erfpachtcanon bedraagt € 122,83 per jaar en loopt tot 22-7-2055.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, maisonnette
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Vloerisolatie Spouwmuren Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	111 m ²
Inhoud	345 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	4,1 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12,4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan park
---------	----------

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017

Kenmerken

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Opstal verzekering	Ja

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



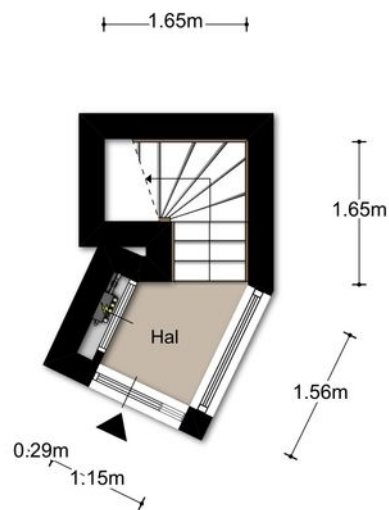
Foto's



Foto's

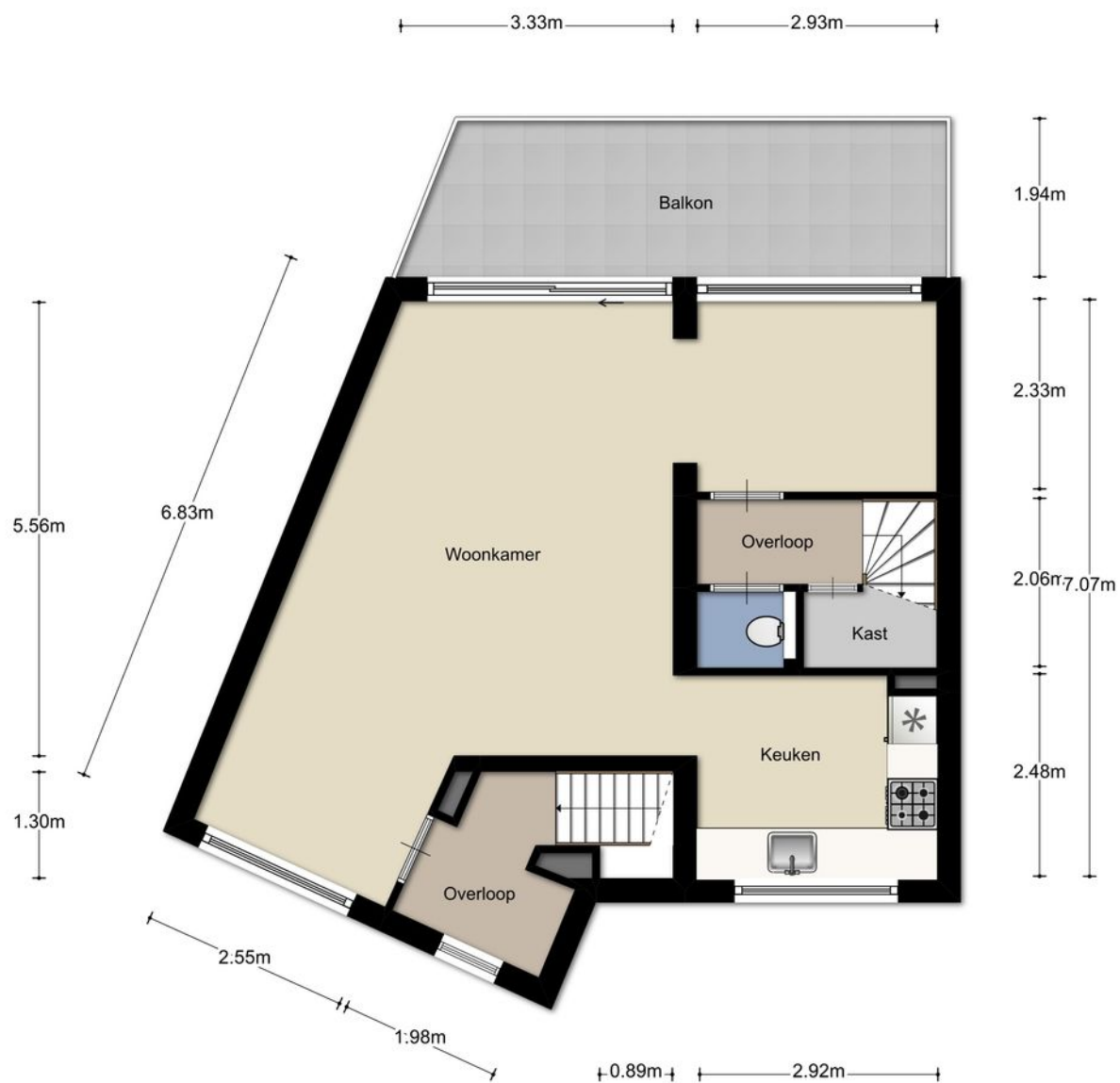


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



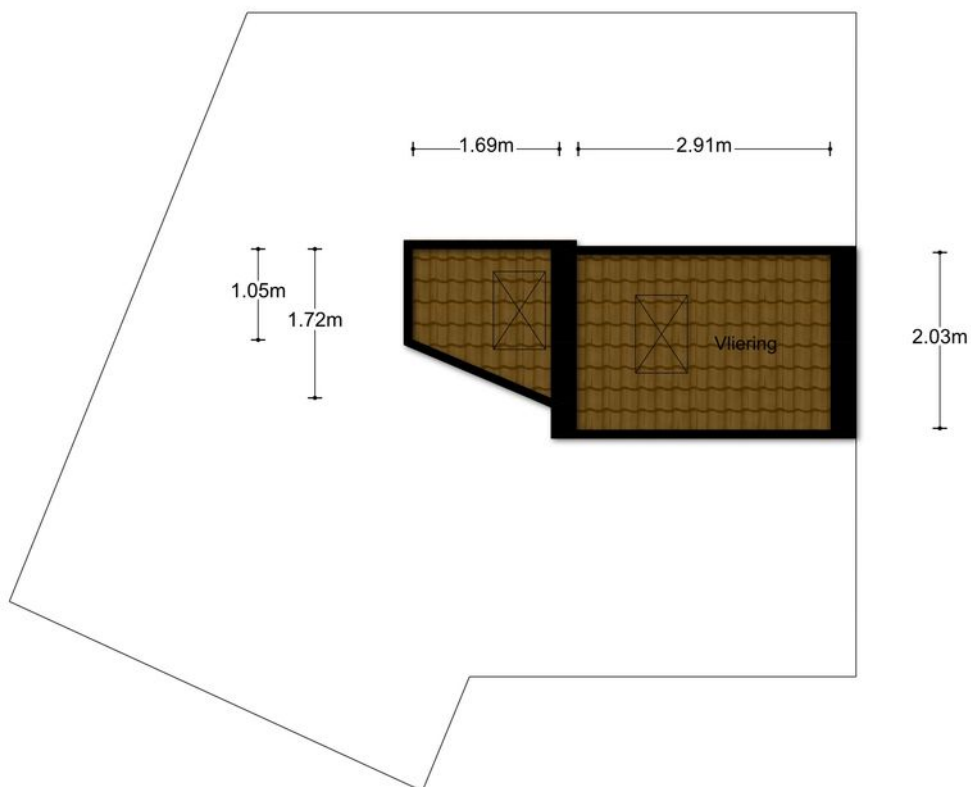
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Betreffende het registergoed **adres:** Sijthoffstraat 51 te Leiden

Al de in de kolom "blijft achter" aangekruiste zaken zijn bij de koopsom inbegrepen.

Zaken	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
tuinaanleg, sier, bestrating,		X		
beplanting, erf- afscheiding		X		
buitenverlichting				X
tuinhuisje, buitenberging				X
tuinbank				X
broeikas				X
vlaggenmast				X
voet droogmolen				X
antenne				X
brievenbus		X		
(voordeur)bel		X		
veiligheidssloten		X		
alarminstallatie				X
Rolluiken, zonwering buiten		X		
zonwering binnen		X		
gordijnrails		X		
gordijnen begane grond		X		
* 1e etage		X		
* 2e etage		X		
losse horren, rolhorren		X		
rolgordijnen				X
Vloerbedekking, linoleum		X		
parketvloer, laminaat		X		
luxaflex, lamellen		X		
* keuken		X		
* begane grond		X		
* 1e etage				X
* 2e etage				X
warmwatervoorziening,				
te weten:				
*via c.v.-ketel		X		
*				
c.v. met toebehoren		X		
klokthermostaat				
*				
(voorzet) openhaard met				
toebehoren, te weten:				
*				X
*				X
kachels				
isolatievoorzieningen				
(voorzetramen, radiatorfolie,				
etc.), te weten:				
*				X
				X

Zaken	Overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
keukenblok met bovenkasten		X		
incl. verlichting		X		
keuken (inbouw)apparatuur,		X		
te weten: combi magnetron/oven		X		
* Vaatwasser (2017)		X		
* Koelkast		X		
* Gaskookplaat/Afzuigkap		X		
inbouwverlichting, dimmers, te weten:		X		
*				
*				
*				
opbouwverlichting, te weten:		X		
* Lamp plafond woonkamer			X	
* Lamp plafond studeerkamer			X	
vaste kasten, spiegelwanden		X		
losse kasten, boeken en legplanken		X	X	
wastafels met accessoires		X		
toiletaccessoires (toiletrolhouder,		X		
toiletbril, spiegel)				
badkameraccessoires (planchet,		X		
spiegel, kranen, douchescherm)				
sauna met toebehoren, te weten:				X
*				X
veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
(huis)telefoon toestellen			X	
*			X	
*				
zaken, die geen eigendom van de				
verkoper zijn, maar waarvan				
eventuele leasecontracten, huur				
koopcontracten of huurcontracten				
zijn over te nemen (keukens,				
openhaarden, C.V. ketels, boilers,				
geisers), te weten:				X
*				
*				
*				

Bijzondere opmerkingen:

Kast in ouderslaapkamer en babykamer blijven achter.

Voor akkoord:

De verkoper(s):

Echtgeno(o)t(e), Partner:

De koper(s):

Echtgeno(o)t(e), Partner:

Datum en plaats: _____

Datum en plaats: _____

DE TE VERKOPEN WONING**Adres** : Sijthoffstraat 51 Leiden**1 Algemeen:**

- A:** Zijn er nadat u de woning in eigendom heeft verkregen nog andere eventueel
Aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld m.b.t. het object? ☐ ja ☒ nee
- B:** Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende
percelen? ☐ ja ☒ nee
- C:** Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale
eigendomsgrenzen? ☐ ja ☒ nee
- D:** Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ ja ☒ nee
- E:** Is er een gedeelte van de woning, garage, schuur of schutting gebouwd
Op grond van de burens of andersom. ☐ ja ☒ nee
- F:** Zijn er u bijzondere rechten of plichten bekend, zoals erfdienstbaarheden,
erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, kettingbedingen, kwalitatieve
rechten/plichten, anti-speculatiebeding enz? ☒ ja ☐ nee
- G:** Is er sprake van een:
Beeldbepalend pand: ☐ ja ☒ nee
Beschermd stads- of dorpsgezicht? ☐ ja ☒ nee
Gemeentelijk of rijksmonument? ☐ ja ☒ nee
Wet Voorkeursrecht Gemeente, onteigening of ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- H:** Is de woning en/of grond (gedeeltelijk) verhuurd of in gebruik aan/bij
derden? ☐ ja ☒ nee
- I:** Zijn er procedures gaande (geweest), bij de rechter, huurcommissie
of andere instantie? ☐ ja ☒ nee
- J:** Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen
Voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn
uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- K:** Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop voor
een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- L:** Is de woning onbewoonbaar verklaard (geweest)? ☐ ja ☒ nee
- M:** Zijn er volgens u verbouwingen of aanpassingen uitgevoerd waarvoor
een vergunning nodig is maar welke daarvoor niet is afgegeven? ☐ ja ☒ nee
- N:** Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
- O:** Hoe gebruikt u de woning (bijvoorbeeld woning, praktijkwinkel, enz)? Woning
en is dit gebruik volgens u en/of gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Gelieve onderstaande , indien nodig, zo uitgebreid mogelijk de vragen toe te lichten:**F. Er is sprake van erfpacht, canon € 122,83 per jaar.**

2 Dak:

A: Hoe oud is het dak of zijn de daken? Platte daken zijn vervangen in 2014, pannen dak is van 1980

B: Heeft u lekkages? ☐ ja ☒ nee

C: Heeft u lekkages gehad? ☐ ja ☒ nee

D: Heeft u het dak wel eens laten vernieuwen of repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke delen en wanneer: Platte daken (schuur, dakkapel voor-m en achterzijde, balkon) in 2014 vervangen.

E: Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie? ☐ ja ☒ nee

F: Zijn er gebreken aan dakgoten of regenwaterafvoeren? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de beantwoorde vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

3 Gevel:

A: Is of was er sprake van vochtdoorslag of aanhoudende vochtplekken op de gevel? ☐ ja ☒ nee

B: zijn er (gerepareerde scheuren/beschadigingen in/aan de gevel? ☐ ja ☒ nee

C: Heeft u ooit de gevels laten behandelen (reinigen, voegen, enz)? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de beantwoorde vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

4 Houtwerk:

A: Wanneer zijn kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd en door wie?
Kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas. Dakkapel achter in 2011, voorzijde 2^e verdieping in 2014, achterzijde 1^e verdieping 2015 en voorzijde 1^e verdieping in 2017.

B: Functioneert er hang- en sluitwerk niet naar behoren? ☐ ja ☒ nee

C: Zijn er "lekke" of gebarsten ruiten? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

5 Vloeren, wanden, plafonds:

A: is of was er sprake van vochtdoorslag, optrekkend vocht of schimmel-Vorming in/aan wanden, vloeren of plafonds? ☒ ja ☐ nee

B: Zijn er (gerepareerde en/of verborgen) scheuren/beschadigingen Aanwezig in/aan wanden, vloeren of plafonds? ☐ ja ☒ nee

C: zijn er problemen (geweest) met de afwerking van wanden, vloeren

Of plafonds (bijv. loslatend/holklinkend behang, stuc- of tegelwerk, enz)? ☐ ja ☒ nee

D: Is er sprake van betonrot (chloridenschade)? ☐ ja ☒ nee

E: Zijn er volgens u gebreken aan de vloerconstructie en/of vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Lekkage gehad in badkamer, is verholpen.

6 Fundering, kruipruimte, kelder:

A: Zijn er gebreken (geweest aan de fundering)? ☐ ja ☒ nee

B: Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

C: Is de kruipruimte droog? ☐ nvt ☒ ja ☐ nee

D: Is er sprake van vochtdoorslag aan de kelderwand? ☐ nvt ☐ ja ☒ nee

E: Is er sprake van (grond)wateroverlast? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Kruipruimte is gevuld met piepschuimen balletjes ter isolatie en tegen vocht

7 Sanitair, leidingen, riolering:

A: zijn er gebreken of beschadigingen aan bad, douche, toiletten, wastafels, Gootstenen, kranen, enz? ☐ ja ☒ nee

B: Zijn er gebreken aan aan- of afvoeren of riolering (bijv. breuken, stankoverlast, lekkages, het niet goed doorlopen van afvoeren, enz) ☐ ja ☒ nee

C: Is de woning aangesloten op de gemeenschappelijke riolering? ☒ ja ☐ nee

D: Is er een andere voorziening aanwezig al dan niet in gebruik (bijv. beerput, septictank, enz)? ☐ ja ☒ nee

E: Zijn er nog loden leidingen in de woning aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

8 Elektra:

A: Is de elektrische installatie na de oorspronkelijke oplevering weleens vernieuwd? ☐ ja ☒ nee

B: Zijn er gebreken bekend aan de huidige installatie? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Er zijn wel slimme meters geplaatst.

9 Verwarming:

A: Is er een Cv-installatie aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja: Wat is het merk/bouwjaar van de ketel? **Nefit 2017**
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? **2018**
Hoe vaak per jaar dient de installatie te worden bijgevuld? **Niet**

B: Zijn er radiatoren die niet goed warm worden, lekken of ooit zijn bevroren? ☐ nvt ☐ ja ☒ nee

C: Zijn er ruimten die niet goed warm worden? ☐ ja ☒ nee

D: Wanneer zijn aanwezige schoorsteen(rookgas)kanalen gereinigd? ☒ nvt ☐ ja ☐ nee

E: Zijn er schoorsteen(rookgas)kanalen die niet naar behoren werken? ☒ nvt ☐ ja ☐ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

10 Isolatie, EPA:

A: Zijn de gevels geïsoleerd? ☐ ja ☐ nee

B: Is het dak geïsoleerd? ☐ ja ☐ nee

C: Is de vloer geïsoleerd? ☒ ja ☐ nee

D: is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee ☒ grotendeels

E: is er een Energie Prestatie Certificaat aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk label heeft de woning? **A**☐ - **B**☐ - **C**☒ - **D**☐ - **E**☐ - **F**☐ - **G**☐

11 Milieu, asbest, ongedierte

A: Is de grond, voor zover bekend verontreinigd? ☐ ja ☒ nee

B: is of was er een olietank aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd en is er KIWA-certificaat van aanwezig? ☐ ja ☒ nee

C: Is er sprake van asbesthoudend materiaal in de woning? ☐ ja ☒ nee

D: Is er sprake van "zeil" (aangeschaft tussen 1960 en 1982)? ☐ ja ☒ nee

E: Heeft u overlast van ongedierte (muizen, ratten, enz)? ☐ ja ☒ nee

F: Is de woning aangetast door zwam, houtworm, boktor, enz? ☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

12 Verbouwingen:

A: Wat is het bouwjaar van de woning? **1980**

B: hebben er aan of rond de woning verbouwingen/werkzaamheden plaatsgevonden? ☒ ja ☐ nee

C: Zijn er nog overdraagbare onderhoudscontracten of garantiebepalingen? ☒ ja ☐ nee

D: Door wie en wanneer hebben deze verbouwingen/werkzaamheden plaatsgevonden?

Doorbraak slaapkamer 1^e verd. door vorige eigenaren. Kozijnen vervangen tussen 2010 en 2017.

13 Garantie:

A: Zijn er (overdraagbare) garantieregelingen van toepassing? (bijv. op dakbedekking, dubbel glas, GIW-garantie, enz.) ☒ ja ☐ nee

B: Zijn er (overdraagbare) onderhoudscontracten aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Garantie op alle kozijnen boven aanwezig. Garantie op isolatie kruipruimte aanwezig.
Onderhoudscontract op c.v-ketel ieder jaar.

14 Buren:

A: Is er sprake van (geluids)overlast door buren? ☐ ja ☒ nee

B: Gezinssamenstelling

<i>Buren linkerzijde:</i>	aantal	Leeftijd	<i>Buren rechterzijde:</i>	aantal	leeftijd
Man	<u>1</u>	<u>ca. 60</u>		<u>1</u>	<u>ca. 60</u>
Vrouw	<u>1</u>	<u>ca. 60</u>		<u>1</u>	<u>ca. 60</u>
Kinderen	<u>1</u>	<u>25</u>	-		
Huisdieren	-	-		<u>1</u>	

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
Gezien wanneer je voor het huis staat.

15 Vaste Lasten:

A: Wat was de hoogte van de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? OZB € 321,42

RIO € 127,44

AFVh € 286,08

B: Hoeveel bedraagt de WOZ Waarde? € 216.000,-- Peildatum: 01-01-2017

C: Wat was de hoogte van de laatste aanslag waterschapslasten?
Watersysteemheffing gebr. nn eig. en zuiveringsheffing € 268,47

D: Hoeveel bedragen de maandelijkse voorschotbedragen aan nutsbedrijven?

Elektra en Gas € 135,-- per maand

Water: € 65,-- per kwartaal

E: Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel bedraagt de door u betaalde vergoeding voor dit recht? € 122,83 per jaar

F: Zijn er andere vaste lasten m.b.t. de woning die de koper zou moeten weten?

☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

16 Vereniging van eigenaars (alleen van toepassing bij appartementen)

A: Is de vereniging van eigenaars actief?

☒ ja ☐ nee

B: Hoeveel bedraagt de VVE-bijdrage?

€ 56,- per maand per maand, exclusief voorschot stookkosten/water

C: Is het te verwachten dat de servicekosten de komende periode verhoogd zullen worden?

☐ ja ☒ nee

D: Is het te verwachten dat er in de komende periode (naast de gebruikelijke VVE Bijdrage extra bijdragen aan de vereniging zullen moeten worden betaald?

☐ ja ☒ nee

E: Zijn er door de VVE afspraken gemaakt of besluiten genomen die een eventuele koper zou moeten weten?

☐ ja ☒ nee

Gelieve de vragen, indien nodig, zo uitgebreid mogelijk toe te lichten:
n.v.t.

17 Ondertekening:

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar beste kennis en weten te hebben ingevuld.

Voor akkoord verkoper/opdrachtgever

Plaats _____

Datum ____/____/____

Opdrachtgever
(handtekening en naam)

Partner
(handtekening en naam)

Disclaimer

Informatie voor de aspirant-koper !

Voordat u een woning gaat bezichtigen of zelfs een bod gaat uitbrengen is het raadzaam u van het volgende op de hoogte te stellen. Met deze informatie wil Goedhart Makelaars & Taxateurs u helpen de juiste stappen te zetten bij de aankoop van een woning.

Onderzoeksplicht van de koper

Goedhart Makelaars & Taxateurs gaat ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de Gemeente, Kadaster en een goed inzicht in uw financiële mogelijkheden. Het kan zelfs raadzaam zijn als u een bouwkeuring laat verrichten.

De volgende gegevens kunt u (indien voorhanden) op verzoek ter inzage krijgen:

- eigendomsbewijs
- lijst van roerende zaken
- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart

Indien het een appartement betreft:

- akte van splitsing
- reglement van splitsing
- statuten Vereniging van Eigenaren
- huishoudelijk reglement

De informatie in de verkoopbrochure en op internet is met de uiterste zorg en de grootst mogelijke nauwkeurigheid samengesteld door Goedhart Makelaars & Taxateurs. Deze informatie kan slechts gezien worden als een impressie van de woning en is hiermee alleen een uitnodiging tot onderhandelen. Voor de informatie zijn wij vaak afhankelijk van derden. Mochten er ondanks de zeer zorgvuldige samenstelling van deze informatie gegevens vermeld worden welke niet juist zijn, of niet overeenkomen met de werkelijke situatie dan is Goedhart Makelaars & Taxateurs hiervoor op *geen enkele wijze* aansprakelijk. De vermelde afmetingen moeten gezien worden als "circa" maten.

Het uitbrengen van een bod

Wanneer u een bod op een woning gaat uitbrengen dienen de volgende zaken nadrukkelijk te worden aangegeven:

- welke woning betreft het bod
- de geboden koopsom
- de datum van overdracht
- Eventuele overname van roerende zaken
- ontbindende voorwaarden

Let op!: Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken en de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

Bieden: Een bod kunt u alleen uitbrengen op de volgende wijze:

- **schriftelijk**
- **per telefoon**
- **per e-mail**

Voorzien van dagtekening en handtekening. Een mondelinge bieding dient altijd op bovenvermelde wijzen te worden bekrachtigd.

Koopakte

Tenzij anders overeengekomen zal de koopakte worden opgemaakt door Goedhart makelaars & Taxateurs of door een notaris in opdracht van Goedhart Makelaars & Taxateurs.

Schriftelijke koopovereenkomst en bedenktijd

Indien u een consument bent, moet de koop voortaan schriftelijk worden gesloten. U heeft, na het ontvangen van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, drie werkdagen bedenktijd. Binnen deze termijn kunt u alsnog van de koop afzien. Dat mag u doen zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop u de koopakte heeft ontvangen. (Termijnwet)

Disclaimer

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit neemt Goedhart Makelaars & Taxateurs altijd de volgende clausule op in het koopcontract:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw of tijdens renovatie van het verkochte, indien dit heeft plaatsgevonden voor 1 januari 1994, het de normale praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw, o.a. in (rook)kanalen, dak(beschot), gevelpanelen en nabij verwarmings- en warmwatertoestellen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte.

Wanneer u meer wilt weten over asbest kunt u informatie inwinnen op VROM of Informatie inwinnen bij desbetreffende gemeente.

Vragen

Het kopen van een woning, dat doet u niet iedere dag. Het is een ingrijpende gebeurtenis. Diverse vragen zullen u hierbij bezighouden. Schroomt u niet Goedhart Makelaars & Taxateurs tekst en uitleg te vragen over de te volgen procedure. Vooruitlopend hierop geven wij een aantal van de meest gestelde vragen weer.

Meest gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt het niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar

zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van de woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij.

Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Vaak is dit wel het geval, maar niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest dan vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n op-

Disclaimer

tie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en zijn makelaar beslissen zelf of er in een Onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik als eerste bel voor een bezichtiging gaat u dan ook als eerste met mij in onderhandeling?

Nee, de makelaar gaat als eerste in onderhandeling met de kandidaat koper die als eerste een bod uitbrengt, maar ook hier kan hij van afwijken. Ook kan er een bezichtiging voor uw afspraak worden ingepland.

Wat is nu 'kosten koper'? en zit de makelaarscourtage daar ook bij?

'Kosten koper' bestaat voor het grootste gedeelte uit overdrachtsbelasting (2% bij het kopen van een tot wonen bestemd registergoe), en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en hypotheekakte en de inschrijving daarvan in de openbare registers bij het kadaster. De makelaarscourtage zit hier niet bij in, de makelaar is ingeschakeld door de verkoper. De makelaar behartigt de belangen van de verkoper en de verkoper rekent met hem af voor deze dienst.

Goedhart Makelaars & Taxateurs vertrouwt erop dat u met deze informatie een weloverwogen bod zult uitbrengen.

Aankoopbegeleiding

Goedhart makelaars & Taxateurs is u graag van dienst bij de aankoop van een woning bij een collega makelaar. Kijk voor meer informatie over aankoopbegeleiding op onze internetsite, www.goedhartvastgoed.nl

ons email adres:

info@goedhartvastgoed.nl

Kantoren:

Rijnsaterwoude	0172-509973
Oude Wetering	071-3313484
Leiden	071-5146056

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Leiden

Korevaarstraat 19
2311 JT Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 99 73
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: oudewetering@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 554 07 32
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl